
EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S

c/o EjendomsSelskabet Norden ATPFA Management
A/S, Hauser Plads 32, 1. sal, 1127 København K

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 30 58 74 05

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/1 2017

Peter Morten Andreassen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Egenkapitalopgørelse 11

Noter til årsregnskabet 12

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. januar 2017

Direktion

Peter Morten Andreassen
adm. direktør

Bestyrelse

Lars Dalsgaard
formand

Erik Viftrup Søndergaard

Dan Holm Johansen

Peter Morten Andreassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 18. januar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S
c/o EjendomsSelskabet Norden ATPFA Management A/S
Hauser Plads 32, 1. sal
1127 København K

Telefon: 33 69 41 41
Hjemmeside: www.norden.dk

CVR-nr.: 30 58 74 05
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: København

Komplementar:
Skyline Komplementar ApS

Bestyrelse

Lars Dalsgaard, formand
Erik Viftrup Søndergaard
Dan Holm Johansen
Peter Morten Andreassen

Direktion

Peter Morten Andreassen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK	Mio. DKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	125	123	122	111	147
Resultat af ordinær primær drift	116	197	56	95	180
Resultat før finansielle poster	116	197	56	95	180
Årets resultat	112	193	51	90	173
Balance					
Balancesum	2.239	2.236	2.149	2.207	2.207
Egenkapital	1.419	1.307	1.114	1.062	1.472
Investering i materielle anlægsaktiver	0	0	2	145	19
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,2%	8,8%	2,6%	4,3%	8,2%
Soliditetsgrad	63,4%	58,5%	51,8%	48,1%	66,7%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og investere i ejendomme samt al virksomhed, som efter bestyrelsens skøn er beslægtet hermed.

ATPFA K/S er etableret medio 2007 med henblik på erhvervelse af 224 ejendomme fra TDC A/S.

EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S er et 100 % ejet datterselskab af ATPFA K/S.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på TDKK 112.318, heraf værdireguleringer på TDKK 1.422, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på TDKK 1.419.129.

Markedsrisici

En væsentlig del af den samlede ejendomsportefølje er udlejet til TDC A/S. Lejekontrakterne med TDC reguleres med udviklingen i nettoprisindekset, dog minimum 0 % og maksimalt 4 %.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

For 2017 forventes et årsresultat før værdireguleringer og eventuelle salgsvancer på et lavere niveau end 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Nettoomsætning		124.986	122.747
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-8.620	-8.314
Andre eksterne omkostninger		-1.650	-1.787
Bruttoresultat før værdireguleringer		114.716	112.646
Værdireguleringer af investeringsaktiver		1.422	84.841
Bruttoresultat efter værdireguleringer		116.138	197.487
Finansielle omkostninger	1	-3.820	-4.255
Resultat før skat		112.318	193.232
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		112.318	193.232

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		112.318	193.232
		112.318	193.232

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Investeringsejendomme		2.202.388	2.200.966
Materielle anlægsaktiver	2	2.202.388	2.200.966
Anlægsaktiver		2.202.388	2.200.966
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.988	32.508
Andre tilgodehavender		0	1
Tilgodehavender		3.988	32.509
Likvide beholdninger		32.621	2.186
Omsætningsaktiver		36.609	34.695
Aktiver		2.238.997	2.235.661

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 TDKK	2015 TDKK
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		1.418.129	1.305.811
Egenkapital		1.419.129	1.306.811
Modtagne forudbetalinger fra kunder		17.145	16.500
Langfristede gældsforpligtelser	3	17.145	16.500
Kreditinstitutter		8.457	3.690
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.276	4.316
Gæld til tilknyttede virksomheder		789.990	904.344
Kortfristede gældsforpligtelser		802.723	912.350
Gældsforpligtelser		819.868	928.850
Passiver		2.238.997	2.235.661
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført	I alt
	TDKK	resultat	TDKK
		TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	1.000	1.305.811	1.306.811
Årets resultat	0	112.318	112.318
Egenkapital 31. december	1.000	1.418.129	1.419.129

Noter til årsregnskabet

	2016 TDKK	2015 TDKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	3.735	4.212
Andre finansielle omkostninger	85	43
	3.820	4.255
2 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar		1.136.293
Kostpris 31. december		1.136.293
Værdireguleringer 1. januar		1.064.673
Årets værdireguleringer		1.422
Værdireguleringer 31. december		1.066.095
Regnskabsmæssig værdi 31. december		2.202.388

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ejendommene er værdiansat til dagsværdi med udgangspunkt i en DCF-model, der tager udgangspunkt i prognoser for de fremtidige pengestrømme, som den enkelte ejendom forventes at generere. De forventede pengestrømme er baseret på indgåede uopsigelige lejekontrakter. Grundlaget for værdiberegningen er den enkelte ejendoms nettodriftsresultat.

Til understøttelse af den beregnede dagsværdi er der indhentet eksterne mæglervurderinger for 6 ejendomme med en værdi på mindst 75 mio. kr. eller med et betydeligt udviklingspotentiale. Der er indhentet eksterne mæglervurderinger på 95% af investeringsejendommene.

Diskonteringsfaktoren fastsættes for alle ejendomme med udgangspunkt i en langsigtet risikofri, nominel rente med tillæg af en risikojustering. Risikojusteringen foretages ud fra en vurdering af lejerens soliditet og lejekontraktens varighed. Diskonteringsfaktoren for 2016 er fastsat til 2,04% (2015: 2,82%). Ved diskontering af terminalværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 4,73% (2015: 5,83%).

Anvendte exit yields ligger i intervallet 4,75% til 9,50%.

Noter til årsregnskabet

3 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Efter 5 år	17.145	16.500
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	17.145	16.500
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>17.145</u>	<u>16.500</u>

4 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet kautionerer som selvskyldnerkautionist over for søsterselskabet EjendomsSelskabet Norden III Invest P/S' kreditinstitut. Selvskyldnerkautionen er maksimeret til 10.600 TDKK.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Norden II Invest P/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i TDKK.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for ATPFA K/S har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, advokat, revision mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

I et P/S anses selskabets indkomst i skattemæssig henseende for indtjent af ejerkredsen. Der er derfor ikke indregnet aktuel skat eller udskudt skat.

Balancen

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$